

JERVELUNDHAVEN ODENSE ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2015

Tommy Larsen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JERVELUNDHAVEN ODENSE ApS

Thorsgade 46

8410 Rønde

CVR-nr: 32258565

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

Pryds Statsautoriseret Revisions- firma

Ørholmvej 59

2800 Kgs. Lyngby

DK Danmark

CVR-nr: 21598402

P-enhed: 1010065336

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014 for Jervelundhaven Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 – 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsager, den 25/03/2015

Direktion

Tommy Karl Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JERVELUNDHAVEN ODENSE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JERVELUNDHAVEN ODENSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Der henvises til ledelsesberetningens afsnit om udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold samt note 3

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kgs. Lyngby, 25/03/2015

Kristian Pryds
Statsautoriseret revisor
Pryds Statsautoriseret Revisions- firma

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligenheder i selskabets ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på kr. 36.071.757 mod et underskud på kr. 997.960 i 2013. Resultatet anses af ledelsen for værende utilfredsstillende.

Resultatet er dog belastet med en større nedskrivning på selskabets ejendomme.

Årsrapporten er aflagt på baggrund af going concern, idet det er ledelsens forventninger, at der vil være tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften som følge af de indgåede aftaler med BRFkredit. Der henvises til omtale i note 3.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommen, idet der er usikkerhed om det anvendte afkastningskrav samt hvor stor den fremtidige tomgang bliver.

Der er anvendt et afkastningskrav på 4%. Fastsættelsen af afkastningskravet er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastningskravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 4,5 mio. kr. samt 6,7 mio. kr.

Særlige risici

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld, bankgæld, likvider samt mellemregninger med tilknyttede virksomheder udgør kr. 46.424.743. Prioritetsgælden og bankgælden er variabelt forrentet, og mellemregningerne følger det generelle renteniveau på baggrund heraf.

Med udgangspunkt i den rentebærende nettogæld ved udgangen af regnskabsåret 2014 vil en ændring på ét procentpoint i det generelle renteniveau medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger på ca. kr. 470.000. Selskabet afdækker ikke renterisikoen, idet dette ikke vurderes at være økonomisk rentabelt.

Renten er dog fastlåst i 2013 i en 5 års periode.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Jervelundhaven Odense ApS for 1. januar 2014 – 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Med henvisning til Årsregnskabslovgivningens §110 er der undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes

værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når denne er forfalden og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en

objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalt acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		2.010.663	2.187.622
Distributionsomkostninger		0	0
Administrationsomkostninger		-44.467	-36.313
Resultat af ordinær primær drift		1.966.196	2.151.309
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-28.848.681	-1.827.732
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-10.253.275	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-476.284	-244.422
Andre finansielle indtægter		40.625	22.744
Øvrige finansielle omkostninger		-781.913	-814.432
Ordinært resultat før skat		-38.353.332	-712.533
Ekstraordinært resultat før skat		-38.353.332	-712.533
Skat af årets resultat		2.281.575	-278.800
Årets resultat		-36.071.757	-991.333
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-36.071.757	-991.333
I alt		-36.071.757	-991.333

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		44.339.075	54.592.350
Materielle anlægsaktiver i alt		44.339.075	54.592.350
Anlægsaktiver i alt		44.339.075	54.592.350
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		57.107	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.220.179	553.812
Tilgodehavender i alt		1.277.286	553.812
Likvide beholdninger		709.867	412.722
Omsætningsaktiver i alt		1.987.153	966.534
Aktiver i alt		46.326.228	55.558.884

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-35.305.882	765.875
Egenkapital i alt	1	-35.180.882	890.875
Hensættelse til udskudt skat		0	2.281.575
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		34.118.065	5.269.384
Hensatte forpligtelser i alt		34.118.065	7.550.959
Gæld til realkreditinstitutter		46.374.510	45.898.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt		46.374.510	45.898.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.570	13.631
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		50.233	330.936
Anden gæld		948.732	874.261
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.014.535	1.218.828
Gældsforpligtelser i alt		47.389.045	47.117.050
Passiver i alt		46.326.228	55.558.884

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	0	765.875	0	890.875
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-36.071.757	0	-36.071.757
Egenkapital ultimo	125.000	0	-35.305.882	0	-35.180.882

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i erhvervs- og boligejendomme og i butikcentre o. lign. samt anparter, aktier og andre kapitalandele i ejendoms- og investeringsselskaber.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten på baggrund af going concern, idet selskabet har en løbende aftale med BRF Kredit om at stille eventuel nødvendig kapital til rådighed.

Ledelsen forventer endvidere på baggrund af de udarbejdede budgetter, at der er tilstrækkelige kreditfaciliteter til at opretholde selskabets drift i det kommende år.

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering at going concern forudsætningen er opfyldt.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Om Domus Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser ud over normale boliglejekontrakter.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 44.339.075.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er givet pant i bankindestående hos BRFkredit Bank. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat bankindestående udgør kr. 709.867.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for datterselskaberne Mirabellegrenen Middelfart ApS og Pæregrenen Middelfart ApS' mellemværende med BRF Kredit. Mellemværendet udgør nom. Kr. 154.040.394.

Selskabets anparter i datterselskaberne Mirabellegrenen Middelfart ApS og Pæregrenen Middelfart ApS er lagt til sikkerhed for datterselskabernes prioritetsmellemværende med BRF Kredit. Mellemværendet udgør nom. Kr. 154.040.394, mens værdien af kapitalandele er indregnet som en hensættelse på kr. 34.118.065.

Selskabet har afgivet betalingskaution på kr. 1.500.000 overfor CC Estate Holding ApS. Ledelsen anser dog kautionen for ugyldig.

6. Oplysning om ejerskab

EJERFORHOLD

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Om Domus Holding ApS, Thorsgade 46, 8410 Rønne, CVR 30708431

NÆRTSTÅENDE PARTER

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Ingen ud over løbende mellemregninger.

KONCERNFORHOLD

Koncernen består af følgende selskaber:

	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
		kr.	kr.
Datterselskaber			
Mirabellegrenen Middelfart ApS - CVR 32788432	100	-12.488.960	-13.653.725
Pæregrenen Middelfart ApS - CVR 32788394	100	-16.359.721	-20.464.340